

PELAKSANAAN PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH *EX EIGENDOM* *VERPONDING* 2044 DI DESA NAGRAK KECAMATAN CIATER KABUPATEN SUBANG

Ludy Awaludin, Uu Nurul Huda, Ine Fauzia,
UIN Sunan Gunung Djati Bandung
Email: Ludyday041@gmail.com

ABSTRAK

Dalam peraturan undang-undang tanah Hak Milik (*eigendom verponding*) merupakan tanah yang terkuat dan turun termurun untuk dinikmati dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, kepemilikan atas suatu tanah tidak bisa hilang tanpa ada sebab hapusnya kepemilikan tanah tersebut. Meski begitu masih ada saja permasalahan dalam lingkup hak kepemilikan tanah, seperti halnya permasalahan yang terjadi atas tanah yang saat ini digunakan oleh PTPN yang memiliki hak guna usaha dengan M. Fatkhi yang menganggap bahwa tanah tersebut berada dibawah kepemilikannya yang berstatus *eigendom verponding*. Hal ini tentunya sangat bertentangan dengan Pasal 20 UUPA yang seharusnya tanah tersebut tidak bisa digunakan oleh siapapun tanpa ada izin dari pemiliknya. Bagaimana duduk permasalahan hak atas tanah *ex eigendom verponding* 2044 dihubungkan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)?; Bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur kepastian hak atas tanah di hubungkan dengan *ex eigendom* 2044 di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang?; Bagaimana para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang semula merupakan hak *eigendom verponding*?; Tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui duduk permasalahan hak atas tanah *ex eigendom verponding* 2044 dihubungkan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); 2) Untuk mengetahui peraturan perundang-undangan Indonesia yang mengatur kepastian hak atas tanah dihubungkan dengan *ex eigendom verponding* 2044 di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang; 3) Untuk mengetahui para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang semula merupakan hak *eigendom verponding*. Metode yang digunakan oleh penulis adalah metode *deskriptif-analisis* yaitu memberikan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta untuk kemudian dianalisis dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang artinya adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta

peraturan perundang-undangan. Hasil dari penelitian yang dilakukan bahwa tanah *ex eigendom verponding* 2044 yang di klaim oleh M. Fatkhi berdasarkan data yang dimilikinya masih dikuasai oleh PTPN VIII dan hal itu bertentangan dengan UUPA. Berdasarkan UUPA dan PP No.40 tahun 1996 Para pihak yang bersengketa harus memberikan bukti kuat dengan menunjukkan data-data atau dokumen hukum untuk menyatakan kepemilikan tanah. Upaya yang dapat dilakukan oleh Para pihak dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yaitu melalui jalur litigasi ataupun non litigasi dengan dengan merujuk UU No.30 tahun 1999 yang memiliki kewenangan dan akan memberikan keputusan yang seadil-adilnya untuk para pihak dengan mendapatkan kepastian hukum.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, *Ex Eigendom Verponding* 2044

A. PENDAHULUAN

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah hak atas tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat perlu adanya peraturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah. Dalam pelaksanaan ketentuan tersebut maka Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan (UUPA). Dengan adanya UUPA sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional yang merupakan warisan kemerdekaan setelah pemerintahan kolonial Belanda.¹ Di dalam konsiderans Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, menegaskan peranan kunci tanah, bahwa bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan memiliki hak atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat. Di dalam konsep hukum perdata, hak sesama subjek hukum harus diakomodasi oleh subjek hukum yang lain. Pelanggaran hak subjek hukum yang lain akan menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu

¹ Tri Budiarto. *Problematic Agraria*, Melalui;< <https://m.kompasiana.com>>, diakses pada hari rabu, 29 Maret 2017 pukul 12.30

bagi pihak yang melanggar.² Namun dalam UUPA diatur mengenai larangan atas kepemilikan atas tanah hak milik bagi warga Asing yang telah diatur dan merujuk kepada asas nasionalisme yaitu sebagai berikut: “Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga negara Indonesia baik asli maupun keturunan”.³

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dalam melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pada saat manusia mati masih membutuhkan tanah untuk penguburannya sehingga begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Hak atas tanah merupakan suatu hak yang dimiliki oleh pemegang hak untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari suatu tanah tersebut. Hak atas tanah yang diatur pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorang atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil hutan.⁴

Penguasaan yuridis dilandasi hak dengan dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diiliki. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang beraspek perdata maupun publik, dan dengan adanya penguasaan atas tanah maka perlu adanya penguatan dalam menguasainya yaitu dengan Hak Milik Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HGP), atau Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan menjadi pondasi bagi orang atau lembaga

² Muladi, *Hak Asasi Manusia- Hakekat, konsep & implikasinya dalam perseptif hukum & masyarakat*, PT Refia Aditama, Bandung, 2009, hlm.160

³Rani Nuraeni, *Pengertian dan Asas-asas Hukum Agraria*, Melalui; < [https:// raninuraeni379. wodpress.com](https://raninuraeni379.wordpress.com)> diakses pada hari rabu, 29 Maret 2017 pukul 12.30

⁴ Wikipedia, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Melalui;< <http://id.m.wikipedia.org>> diakses pada hari rabu, 29 Maret 2017 pukul 12.35

yang menguasai tanah. Berdasarkan bagian kedua (ketentuan konversi) Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa, “ Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini (UUPA) sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak mempunyai syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21”.

Pasal 21; (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik; (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya; (3) Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung; (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini. Pasal 20 ayat (1) berbunyi sebagai berikut: “hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Pasal 6 berbunyi sebagai berikut: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal 34 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi sebagai berikut; Hak Guna Usaha hapus karena: a) Jangka waktunya berakhir; b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi; c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; d) Dicabut untuk kepentingan umum; e) Diterlantarkan; f) Tanahnya musnah; g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Pasal 30 ayat (2) berbunyi sebagai berikut: “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan,

menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.” Melihat rujukan kepada Undang-undang yang mengatur tentang hapusnya hak guna usaha dengan tujuan untuk menegakan peraturan dan melindungi pihak yang memiliki hak dan kewajiban agar patuh terhadap peraturan yang ada maka setiap pihak atau lembaga yang terkait harus senantiasa mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam Undang-undang.

Penguasaan atas tanah di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang Jawa Barat terdapat tanah dengan luas sekitar 23.800, 500 Ha yang mulai dikontrak sekitar Tahun 1996 atas nama PTPN yang sebelumnya penguasaan dengan status pinjam pakai oleh Swapradja yang sampai saat ini belum dikembalikan karena diduga tanah tersebut disalah gunakan. Sekitar tahun 1974- 1976 dibagi-bagikan oleh bapak R.H.A Syamsudin (Bupati Subang periode 1967-1978) ke kerabat terdekat, pejabat-pejabat Subang dan pejabat provinsi Jawa Barat, sebagian besar di kontrakan ke PTP XXX, sampai terbitnya HGU atas nama PTP XXX yang dikeluarkan atas dasar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dengan jangka waktu HGU selama-lamanya 25 (dua puluh lima) Tahun dimulai dari sekitar tahun 1979 sampai mati HGUnya pada tanggal 31 Desember 2002.

Setelah tanah dalam penguasaan PTP XXX sekitar Tahun 1979 dikontrakan kembali kepada ke PTP XI, PTP XII, dan PTP XIII, sekitar 1996 diambil alih menjadi atas nama PTPN VIII (Persero) dan HGUnya telah mati pada tanggal 31 Desember 2002 sesuai dengan Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah. Apabila dilihat secara aspek yuridis terhitung sejak tanggal 1 Januari 2003 sampai sekarang (PTPN VIII) sudah tidak lagi memiliki hak untuk menjalankan usaha diatas tanah ex HGU (hak yang telah berakhir) maka segala kegiatan usaha PTPN VIII diatas tanah HGU telah bertentangan dengan Psala 46 ayat (1) UU nomor 18 tahun 2004 tentang perkebunan.⁵

Pemilik tanah yang sah atas nama M.Fatkhi Esmar yang menjadi ketua Yayasan Al Fatkhi Foundation atau Presiden komisariat PT. Subang Membangun dengan bukti surat kepemilikan tanahnya KIKITIR PADJEG BUMI tahun 1937, akte *Eigendom Verponding* No.2044 Tahun 1938, SK Menteri Agraria No.72/ Ka tanggal 12 April 1961, dan izin Menteri Agraria/ Panitia Tanggal 5 April 1961 No.91/ M.B/ 61 tentang pembuatan sertifikat dan telah terbit sebagian sertifikat SHM tahun 1971 atas nama Zaenal Asikin (Kakek kandung M.Fatkhi Esmar) seluas 25.215,620 Ha. Induk Desa Nagrak

⁵ Ibid

Kecamatan Ciater Kabupaten Subang, (asal tanah ex P&T LAND/ Pamanukan & Tjiasem/ Hak *Erfpacht* atau tanah kontrak yang berakhir kontraknya Tahun 1949 dan telah kembali kepada pemilik asal/ Eigendom No.2044 Hak Milik Zanal Asikin) meminta kepada ex PTPN untuk segera mengembalikan kepada pemilik tanah yang sah atas nama M. Fatkhi Esmar yang sesuai bukti surat kepemilikan tanah. Dengan adanya surat kepemilikan yang sah dan diakui secara hukum maka HGU yang diberikan Kementrian Dalam Negeri pada tahun 1978 kepada PTP XXX dengan diberikannya HGU dinyatakan batal demi hukum jika M. Fatkhi sebagai pemilik yang sah belum menerima ganti rugi tanpa terkecuali sesuai dengan pernyataan yang sah dalam kutipan salinan surat keputusan Menteri Agraria pada tanggal 12 April 1961, perlu adanya kepastian hukum sesuai dengan tujuan hukum itu sendiri untuk mendapatkan solusi yang baik bagi para pihak yang bersangkutan.⁶

B. TINJAUAN TEORITIS

1. Pengertian tanah

Boedi Harsono membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni arti agraria dalam arti umum, administrasi pemerintahan, dan pengertian agraria berdasarkan undang-undang pokok agraria.⁷ Pertama dalam perspektif umum bahwa agraria berasal dari bahasa latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* berarti perladangan, pesawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah (agraria) berarti bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, dalam bahasa Inggris agrarian selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan menurut peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) mempunyai arti sangat luas yaitu meliputi bumi, air, dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sebutan *agrarian laws* bahkan selalu digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis atau tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum konkrit, beraspek publik dan privat yang dapat disusun dan

⁶ Wawancara pribadi penulis dengan Yudha Nurul Huda sebagai Dewan Komite Nasional pada hari senin 13 Maret 2017 jam 12.30 di Kantor Komite Nasional Penyelamat Aset Negara (KOMNASPAN)

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya*. Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.4.

dipelajari secara sistematis hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem.

2. Pengertian Hak Milik

Dalam membicarakan Hak Milik (*eigendom*) dengan mengingat konsep menurut KUHPer setelah dikurangi dengan ketentuan-ketentuan yang dicabut melalui Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), dengan demikian konsep hak milik hanya meliputi hak milik atas benda bergerak dan benda tidak bergerak yang bukan tanah. Menurut Subekti *Eigendom* adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seseorang yang mempunyai hak *eigendom* (milik) atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.⁸ Melihat perumusan di atas dapat disimpulkan, bahwa hak milik adalah hak yang paling utama dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain, karena yang berhak itu dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya. Hak milik ini tidak dapat diganggu gugat⁹.

3. Pengertian Litigasi

Litigasi adalah proses menyelesaikan perselisihan hukum di Pengadilan dengan ketentuan para pihak yang bersengketa mendapatkan kesempatan untuk mengajukan gugatan dan bantahan. Dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan dan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remedium*). Setelah penyelesaian sengketa lain tidak menemukan penyelesaian yang mendamaikan kedua belah pihak.¹⁰ Pasal 24 UUD 1945 bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara dan oleh Mahkamah konstitusi. Ketentuan Pasal 24 mengisyaratkan bahwa penyelesaian sengketa yang terjadi dikalangan masyarakat dilakukan melalui jalur pengadilan (litigasi). Badan Peradilan adalah pemegang kekuasaan kehakiman yang

⁸ Ibid.hlm.147.

⁹ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, 2009, Jakarta, hlm. 216

¹⁰ Dewi Guhung, *Litigasi dan Audit forensik*, Melalui;< www.kompasiana.com>, diakses pada hari Rabu, 23 Agustus 2017, pukul 22.30

mewujudkan hukum dan keadilan. Meskipun sistem hukum Indonesia juga membukan peluang penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigasi*). Sengketa hukum yang akan diselesaikan melalui upaya hukum (*recht midellen*) proses litigasi di pengadilan dalam rangka mempertahankan suatu hak yang disebut perkara.

4. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa adalah sebuah istilah asing yang memiliki berbagai arti dalam bahasa Indonesia seperti Pilihan Penyelesaian sengketa (PPS), Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan penyelesaian sengketa secara kooperatif.¹¹ Pengertian penyelesaian sengketa menurut para pakar:¹²

- a) Menurut Gary Goodpaster dalam tinjauan terhadap penyelesaian sengketa dalam buku arbitrase di Indonesia, setiap masyarakat memiliki berbagai macam cara untuk memperoleh kesempatan dalam proses perkara atau untuk menyelesaikan sengketa dengan konflik.
- b) Menurut Priyatna Abdurrasyid, alternatif penyelesaian sengketa adalah sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu tata cara penyelesaian sengketa melalui bentuk APS/ Arbitrase (negosiasi dan mediasi) agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak secara umum, tidak selalu melibatkan intervensi dan bantuan pihak ketiga yang independen dan diminta untuk membantu memudahkan penyelesaian sengketa tersebut.
- c) Menurut H.Hartono Maridjono Arbitrase atau APS adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Para pihak memilih arbitrase antara lain karena mereka menganggap penyelesaian sengketa akan dapat diselesaikan dengan cepat dan tidak terbuka untuk umum, sesuatu yang dijaga oleh kalangan bisnis.¹³

Sedangkan pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam kamus bahasa Inggris-bahasa Indonesia dengan mempertimbangkan kata alternatif diartikan “pilihan antara dua hal, alternatif jalan, dengan demikian kata alternatif selain bisa diartikan sebagai pilihan antara dua hal dapat juga diterapkan langsung melalui penyerapan bahasa menjadi alternatif.

¹¹ Suyud Margono, ADR (*Alternative Dispute Resolution*) & Arbitrase, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 36-37

¹² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm. 15

¹³ Ketua Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI)

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Hak Atas Tanah *ex eigendom verponding* di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang.

Pengertian *Eigendom Verponding* berasal dari 2 (dua) kata, *Eigendom* yang berarti milik mutlak. Sedangkan, yang dimaksud dengan *Verponding* adalah harta tetap. Adapun *eigedom verponding* adalah hak tanah yang berasal dari hak-hak barat.¹⁴ Mengenai kedudukan tanah *eigendom*, maka berdasarkan bagian kedua (ketentuan konversi) Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa, “hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini (UUPA) sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak mempunyai syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21”.
Pasal 21;

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Ketentuan konversi tersebut berlaku selama pemilik hak *eigendom* atas tanah menjadi hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Maka dari itu apabila melihat Pasal 1, 2, 3 dan 4 tanah *eigendom* milik Njimas Entjeh Siti Aminah adalah *eigendom* yang dapat menjadi hak milik sesuai dengan UUPA.

¹⁴Inez Karina, *Menuntut Ganti Rugi atas Tanah Eigendom Verponding*, Melalui;< www.hukumonline.com>, diakses pada hari Selasa, 12 September 2017, pukul 15.00

Berdasarkan Pasal 22 ayat (2) UUPA, dapat diketahui bahwa, (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah
- b. Ketentuan undang-undang.

Sehingga ketentuan konversi UUPA yang menentukan bahwa hak *eigendom* atas tanah sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik merupakan salah satu dasar terjadinya hak milik. Meskipun demikian, perlu diperhatikan bahwa Pasal 23 UUPA memberikan suatu pengertian bahwa,

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Oleh karena itu, berdasarkan UUPA hak *eigendom* atas tanah secara hukum menjadi hak milik, maka dapat dikatakan bahwa hak *eigendom* atas tanah pada dasarnya tunduk pada peraturan dalam Pasal 23 UUPA, yaitu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran hak milik. Pendaftaran tersebut ditujukan untuk memberikan suatu kepastian hukum, yang meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan

peralihan hak-hak dan pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai pembuktian yang kuat. Secara prinsip pendaftaran tersebut sangat diperlukan karena hak *eigendom* atas tanah tersebut berasal dari sistem hukum yang masih menggunakan hukum perdata barat dan hukum agraria yang pada saat itu disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan (konsiderans dari UUPA). Sedangkan UUPA ditujukan sebagai hukum agraria nasional, yang berbeda dengan sistem perdata barat atau hukum agraria yang berlaku sebelum adanya UUPA. Sehingga demi kepastian hukum dan perlindungan hukum hak *eigendom* atas tanah perlu untuk didaftarkan dan pengaturan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Pasal 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 tahun 1997). M.Fatkhi Esmar telah melakukan pendaftaran berdasarkan UUPA kepada Menteri Agraria dan mendapatkan Surat Keputusan Menteri Agraria tahun 1961.¹⁵

Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 yang pada hakikatnya melindungi hak-hak kepemilikan tanah rakyat sebagai berikut: "Tanah Hak *Eigendom* yang terkuat tidak bisa di hapus oleh siapapun hanya dapat dicabut oleh Presiden untuk kepentingan umum dengan cara ganti rugi sesuai tahun berjalan". Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 berbunyi sebagai berikut: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Pasal 6 berbunyi sebagai berikut: "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Kata "terkuat" menunjukkan bahwa siapa saja yang memiliki hak milik tidak mudah diganggu gugat oleh siapapun tanpa ada persetujuan dari pemilik tersebut, adapun ketentuan yang mengatur tentang adanya fungsi sosial ketika ingin digunakan untuk kepentingan sosial, kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan rakyat maka perlu adanya ketentuan untuk memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang sesuai dengan Pasal 18 UU nomor 5 tahun 1960.¹⁶

Ketika adanya Undang-undang Nomor 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir (tanah *eigendom* di atas mana pemiliknya mempunyai hak-hak pertuanan), dalam Pasal 8 ayat (1) UU No.1 tahun 1958 disebutkan bahwa: "Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam Pasal 3 diberikan ganti kerugian yang berupa: Sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942,

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 20.

dikurangi 40% sebagai biaya usaha kemudian dikalikan angka 8,5". Terjadinya hak guna usaha menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun dikatakan bahwa: (1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk; (2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden. PTPN VIII telah mendapatkan Hak Guna Usaha pada tahun 1978 dengan memiliki jangka waktu yang telah ditetapkan menurut undang-undang yaitu selama 25 tahun untuk perkebunan Ciater yang memiliki luas 24.693,874 hektare, dan pada tahun 2002 jangka waktu yang telah ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri bahwa HGU yang dimiliki PTPN VIII telah habis dan harus mengikuti peraturan yang telah ditetapkan dengan mengikuti ketentuan Pasal 34 UUPA tentang hapusnya Hak Guna Usaha.¹⁷ Dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah BAB II Pasal 3 (1) berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Apabila melihat peraturan yang telah ada, maka segala kegiatan usaha PTPN VIII diatas tanah HGU telah bertentangan dengan Pasal 46 ayat (1) UU nomor 18 tahun 2004 tentang perkebunan, dan dikatakan bahwa,

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja melakukan usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/ atau usaha industri pengelolaan hasil perkebunan dengan kapasitas tertentu tidak memiliki izin usaha perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 17 (1)

- (1) Setiap pelaku usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/ atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki izin usaha perkebunan.

¹⁷ Ibid.

Apabila melihat dari segi hukum pidana pihak PTPN VIII sudah terjerat Pasal di atas karena kelalaian yang dilakukan dan tidak menghiraukan peraturan yang telah ditetapkan dan akan diberikan sanksi atas pelanggaran yang telah dilakukan. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya¹⁸.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena¹⁹:

1. Pewarisan tanpa wasiat

Jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan hak tersebut diberikan seluruhnya kepada ahli waris dengan memiliki bagian masing-masing untuk setiap ahli waris. Pembagian diatur dengan hukum waris bukan dengan hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris dan tidak dipungut biaya.

2. Pemindahan hak

Hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

- a. Jual-beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*",
- d. Hibah-wasiat.

Pemindahan diatas dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan hibah-wasiat dilakukan oleh para pihak didepan Pejabat Pembuat Akta Tanahh (PPAT) yang bertugas untuk membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum di depan PPAT

¹⁸ Fahmi, *Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Agraria*, Melalui;< www.cermati.com>, diakses pada hari rabu, 13 September 2017, pukul 06.00

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,2007, hlm .35.

maka telah terpenuhi syarat. Dalam hibah-wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum telah dilakukan. Akta tersebut membuktikan bahwa para pihak telah melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, dan akta tersebut membuktikan bahwa secara implisit penerima hak yang sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Untuk mendapatkan bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktian pemindahan haknya maka harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/ kota madya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan pencatatan di Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertifikat tanah maka diperoleh tanda bukti yang kuat. Administrasi pengalihan hak atas tanah yang dilakukan bersifat terbuka, tidak hanya kedua belah pihak saja yang mengetahui pemindahan hak terjadi tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang hak yang baru. Menurut Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Peralihan hak atas tanah yang berstatus HGU dapat terjadi apabila:

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna ^{Usaha} terjadi dengan cara:
 - a. Jual beli,
 - b. Tukar menukar,
 - c. Penyertaan dalam modal,
 - d. Hibah,
 - e. Pewarisan,
- (3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Badan Pertanahan (BPN) Subang mengatakan bahwa M. Fatkhi telah melakukan penelantaran tanah, sesuai dengan Pasal 2 PP No.11 tahun 2010 sebagai pengganti PP Nomor 36 tahun 1998 mengatakan bahwa; Pasal 2 ;

“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.²⁰ Meskipun M. fatkhi telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) apabila tanah di terlantarkan maka tanah tersebut mejadi tanah yang dikuasai oleh Negara sesuai dengan Pasal 9 (2) PP No.11 tahun 2010. Oleh karena itu Hak Milik yang dimiliki oleh M. Fatkhi Esmar telah hapus dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara²¹.

PTPN VIII membantah tuduhan yang diberikan oleh pihak M. Fatkhi karena untuk mendapatkan HGU itu merupakan tanah Negara buka tanah pribadi dan PTPN VIII pun telah melakukan perpanjangan dengan bukti surat keputusan perpanjangan yang bersifat dokumen rahasia perusahaan dan semua yang dikatakan oleh M. Fatkhi tidak sesuai dengan fakta yang ada.²²

Apabila melihat dari fakta yuridis dan pendapat BPN Subang bahwa M. Fatkhi yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dari Menteri Agraria pada tahun 1961 telah hapus karena penelantaran tanah dengan konsekuensi tanah diambil dan dikuasai oleh Negara dan dengan berakhirnya HGU yang dimiliki PTPN VIII pada tahun 2002, maka harus dikembalikan kepada hak asal, namun PTPN VIII membantah bahwa sudah memperpanjang HGUnya dengan bukti dokumen rahasia perusahaan dan sampai sekarang masih melakukan kegiatan perkebunan. Oleh karena itu, dengan merujuk kepada UUPA dan PP No.40 tahun 1996 para pihak harus memberikan bukti yang kuat berupa data-data atau dokumen untuk menjadi fakta hukum yang menyatakan bahwa tanah *ex eigendom verponding* tersebut merupakan kepemilikan salah satu pihak yang bersengketa.

Tabel 2. Pengakuan dari para piha yang bersengketa

M. Fatkhi	PTPN VIII
Tanah yang dikuasai oleh PTPN VIII merupakan tanah milik pribadi dengan bukti surat	Tanah yang di klaim oleh M.Fatkhi merupakan tanah Negara, HGU di

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Hasil Wawancara pribadi penulis dengan bagian hukum pada hari kamis 14 September 2017 jam 12.30 di Kantor Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara (PTPN VIII)

<i>Eigendom Verponding</i> yang memiliki kekuatan hukum dan Sertifikat Hak Milik dari Kementrian Agraria tahun 1961.	dapatkan bukan berasal dari tanah pribadi tapi dari Negara.
HGU yang dimiliki oleh PTPN VIII telah habis jangka waktu sesuai dengan surat keputusan yang diberikan oleh Menteri Dalam Negeri pada 31 Desember 2002 dan harus dikembalikan kepada hak semula yaitu Hak <i>eigendom veronding</i> , PTPN VIII telah melakukan perpanjangan namun menurut BPN Pusat di tolak	HGU telah diperpanjang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri yang bersifat dokumen rahasia perusahaan dan tidak bisa sembarang orang memiliki dokumen tersebut

2. Para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang semula merupakan hak *eigendom verponding*

Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Dalam sengketa permasalahan antara M. Fatkhi dan PTPN VIII para pihak bisa melakukan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, karena dari tugas atau fungsi BPN yang menyatakan bahwa permasalahan pertanahan bisa dilakukan apabila ada pengaduan. Permasalahan sengketa pertanahan yang telah masuk dan terdaftar maka BPN akan memprosesnya langsung dan mencoba menyelesaikan dengan proses mediasi, dan apabila proses mediasi tidak berhasil dilakukan maka akan berlanjut ke Pengadilan.²³

Setelah proses ke BPN gagal untuk dilakukan maka akan berlanjut ke Pengadilan. Pengadilan akan memproses dengan ketentuan para pihak yang bersengketa untuk mengajukan gugatan dan bantahan. Dalam proses yang dilakukan di Pengadilan menempatkan para pihak saling berlawanan. Proses yang dilakukan di Pengadilan untuk pertama kali yaitu diadakan mediasi, namun apabila mediasi tidak menemukan jawaban maka perkara sengketa pertanahan akan berlanjut ke proses persidangan di Pengadilan dengan

²³ Ibid

memberikan keterangan atau bukti fakta yuridis yang di miliki para pihak.²⁴ Sebagai pedoman yang dijelaskan dalam Pasal 1865 KUHPer dikatakan bahwa, “Barang siapa yang mengajukan peristiwaatas mana ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.

Pembuktian merupakan tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam suatu sengketa. Pembuktian ini bertujuan untuk menetapkan hukum diantara kedua belah pihak yang menyangkut suatu hak sehingga diperoleh suatu kebenaran yang memiliki nilai kepastian, keadilan dan kepastian hukum.²⁵ Pihak M. Fatkhi telah melakukan upaya dengan meminta bantuan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Subang dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan dengan pihak PTPN VIII. Namun BPN Subang menolak permintaan yang di ajukan oleh pihak M. Fatkhi dengan alasan bahwa sengketa pertanahan yang sedang dihadapi oleh M. Fatkhi bukan hak BPN untuk menyelesaikannya karena tanah yang menjadi sengketa merupakan tanah Negara dan BPN merupakan bagian dari Negara²⁶.

Kemudian BPN mengatakan bahwa apabila Surat Keputusan HGU yang dimiliki oleh PTPN VIII telah habis maka harus mengembalikan kepada hak yang sebelumnya dan apabila pihak M. Fatkhi mengatakan bahwa kegiatan yang dilakukan oleh PTPN VIII ilegal tapi BPN sendiri mengatakan bahwa itu bukan kegiatan ilegal dan hanya akan dikenakan denda karena melewati batas waktu dan tanah tersebut di upayakan harus di perpanjang, selama tanah tersebut belum dilakukan perpanjangan waktu maka selama itu juga akan terus dikenakan biaya pelanggaran sesuai tahun berjalan²⁷. Melihat keadaan dari kasus sengketa antara kedua belah pihak menurut pihak M. Fatkhi bahwa sengketa pertanahan bisa diselesaikan dengan adanya langkah dari Pemerintah untuk ikut serta dalam menyelesaikannya, karena apabila melihat waktu sengketa sudah terjadi dengan waktu yang lama dan Pemerintah berperan sebagai mediator untuk mendapatkan kesepakatan para pihak dan

²⁴ Aldyna Thresna, *Teori Pembuktian*, Melalui;< www.academia.com>, diakses pada hari kamis, 14 September 2017, pukul 06.00

²⁵ Aldyna Thresna, *Teori Pembuktian*, Melalui;< www.academia.com>, diakses pada hari kamis, 14 September 2017, pukul 06.00

²⁶ Wawancara pribadi penulis dengan bagian sengketa pada hari kamis 14 September 2017 jam 12.30 di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Subang.

²⁷ Ibid.

tidak ada pihak yang dirugikan, dan sesuai dengan Pancasila ayat (5) yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.²⁸

Pemerintah sebagai mediator harus bisa membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan. Proses mediasi yang dilakukan dengan cara diluar pengadilan (Non Litigasi) dengan mengacu kepada Pasal 6 ayat 1 undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Peraturan yang menjadi landasan suatu keadilan, kesejahteraan dan kepastian hukum yang menjadi tujuan hukum dan esensi yang harus ada dalam sengketa pertanahan yang terjadi antara pihak. Kedua belah pihak akan menemukan jawaban dari permasalahan ini dengan mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan.²⁹ Proses mediasi yang dilakukan antara kedua belah pihak dan pemerintah sebagai mediator harus mendapatkan hasil yang adil bagi keduanya, karena awal mula terjadinya sengketa pertanahan karena kesalahan dan kelalai pemerintah dengan melakukan kebijakan tidak menghormati pemilik tanah. Adanya itikad baik dari pihak PTPN VIII untuk melakukan penyelesaian pun akan menjadi solusi yang baik, namun karena tidak ada maka permasalahan yang terjadi tidak pernah selesai dengan dalih pihak PTPN VIII menyatakan bahwa tanah itu merupakan tanah negara. Pemerintah sebagai mediator harus bisa memberikan penegasan kepada para pihak dengan melihat bukti yang ada dan bukti tersebut menjadi fakta yuridis dalam penyelesaian sengketa pertanahan ini.

Pihak PTPN VIII memberikan tanggapan bahwa permasalahan yang sedang terjadi hanya akan ada jawaban dengan bersidang di Pengadilan, jangan hanya berbicara asumsi dan mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan tanah perorangan namun harus ada bukti dan memiliki kekuatan hukum yang tetap untuk membuktikannya.³⁰ Apabila melihat keadaan sengketa pertanahan di atas maka harus ada pihak ketiga yaitu melalui jalur litigasi atau non litigasi yang memiliki kewenangan dan memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pihak yang netral dan membantu menyelesaikan sengketa pertanahan. Pihak M. Fatkhi harus melakukan gugatan atau mengajukan ke badan yang berwenang dengan merujuk UU

²⁸ Hasil wawancara dengan KOMNASPAN (Pendapat untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah yang terjadi)

²⁹ Ibid.

³⁰ Hasil Wawancara pribadi penulis dengan bagian hukum pada hari jum'at 15 September 2017 jam 09.30 di Kantor Perseroan Terbatas perkebunan Nusantara (PTPN VIII)

No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa terhadap sengketa pertanahan dengan PTPN VIII dan membuktikan fakta yuridis yang menjadi kekuatan hukum untuk mengetahui seberapa kuat para pihak terutama pihak M. Fatkhi untuk membuktikan kebenaran yang dimiliki, dan putusan Pengadilan akan menjadi jawaban dari sengketa pertanahan ini.

D. PENUTUP

1. Tanah *ex eigendom verponding* yang di klaim oleh M. Fatkhi berdasarkan bukti yang dimilikinya dikuasai oleh PTPN VIII dengan status Hak Guna Usaha, karena PTPN VIII mengatakan tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh negara dan mendapatkan izin menggarap berdasarkan UUPA.
2. Berdasarkan UUPA dan PP No.40 tahun 1996 Para pihak yang bersengketa harus memberikan bukti kuat dengan menunjukan data-data atau dokumen hukum untuk menyatakan kepemilikan tanah, karena untuk menemukan kejelasan status kepemilikan tanah yang menjadi persengketaan .
3. Upaya yang dapat dilakukan oleh Para pihak untuk bisa menyelesaikan permasalahan ini dengan memproses sengketa pertanahan ini melalui jalur litigasi ataupun non litigasi dengan merujuk UU No.30 tahun 1999 yang akan menjadi pihak ketiga yang memiliki kenetralan, mempunyai kewenangan dan putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan ini.

Saran

1. Para pihak yang melakukan sengketa pertanahan agar selalu mengikuti peraturan yang sudah di terapkan.
2. Segala peraturan perundang-undangan agar selalu ditegakan agar tidak ada masyarakat perorangan atau lembaga yang dirugikan.
3. Pihak M. Fatkhi agar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri guna untuk mendapatkan kebenaran di pandangan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Karim Iswahjudi, *Arbitrase dan Mediasi*, Karim Syah Law Firm, Jakarta, 2005,
- A.Ridwan Halim. Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab. Ghalia Indonesia, Bogor. 2005.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya*. Djambatan, Jakarta, 1999
- Carl JoachimFriedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung Nuansa dan Nusamedia, 2004
- Cholid Narbuko, dan H. Abu Achmadi, Metodologi Penelitian, Bumi Aksara, Jakarta, 2004.
- Dominikus Rato, *filasafat hukum mencari; memahami; memahami hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Efendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1998.
- Elise Sulistini dan Rudy Erwin, Perkara-Perkara Perdata, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Hilman Hadi Kusuma. Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003,
- Lexy Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 1999.
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar filsafat dan teori hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Muladi, Hak Asasi Manusia- Hakekat, konsep & implikasinya dalam persepektif hukum & masyarakat, PT Refia Aditama, Bandung, 2009.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. Hak-hak atas tanah, Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Neng Yani Nurhayani, Hukum Perdata, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015.
- Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata; Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta
- Peter Mahmud Marzuki, *pengantar ilmu hukum*, kencana, Jakarta, 2008.

- R.Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Rhona K.M Smith, at.al., *Hukum Hak Asasi Manusia*, PUSHAM UII, Yogyakarta, 2008
- Roni Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, 2009, Jakarta
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1998.
- Suardi, *Hukum Agraria*, BP Iblam, Jakarta, 2005
- Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004
- Syahrizal Abbas. *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*.Kencana, Jakarta
- Takdir Rahmadi. *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo, Jakarta
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Peraturan:

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).
- Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996.
- Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri

Sumber elektronik:

- Tri Budiarto. *Problematic Agraria*, Melalui;< <https://m.kompasiana.com>>, diakses pada hari rabu, 29 Maret 2017 pukul 12.30
- Wikipedia, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Melalui;< <http://id.m.wikipedia.org>> diakses pada hari rabu, 29 Maret 2017 pukul 12.35
- Andriansyah_D.S Roscoe Pound: *Law A Tool Of Social Engineering & Sociological Jurisprudence*, Melalui;< <https://bllowrian.wordpress.com>>, diakses pada hari minggu, 21 Mei 2017 pukul 23.20

- Aldyna Thresna, *Teori Pembuktian*, Melalui;< www.academia.com>, diakses pada hari kamis, 14 September 2017, pukul 06.00
- Fahmi, *Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Agraria*, Melalui;< www.cermati.com>, diakses pada hari rabu, 13 September 2017, pukul 06.00
- Inez Karina, *Menuntut Ganti Rugi atas Tanah Eigendom Verponding*, Melalui;< www.hukumonline.com>, diakses pada hari Selasa, 12 September 2017, pukul 15.00
- Damang, *Hak Guna Usaha*, Melalui;< www.negarahukum.com> diakses pada hari rabu tanggal 12 April 2017 pukul 14.35.
- Letezia Tobing, *Penyelesaian Sengketa Tanah Tanpa Melalui Pengadilan*, Melalui;< www.hukumonline.com>, diakses pada hari Senin, 19 Juni 2017, pukul 08.22

Hasil Wawancara:

- Wawancara pribadi penulis dengan Yudha Nurul Huda sebagai Dewan Komite Nasional pada hari senin 13 Maret 2017 jam 12.30 di Kantor Komite Nasional Penyelamat Aset Negara (KOMNASPAN).
- Wawancara pribadi penulis dengan perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang sebagai Bidang Sengketa pada hari Kamis 14 September 2017 jam 12.30 di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- Wawancara pribadi penulis dengan perwakilan dari PTPN VIII sebagai Bidang Hukum pada hari Senin 18 September 2017 jam 12.30 di Kantor PTPN VIII.